



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Rio Branco

Autos n.º	0012895-06.2011.8.01.0001
Classe	Execução Fiscal
Credor	Município de Rio Branco
Devedor	Jimmy Barbosa Levy

Auto de Avaliação de Imóvel Urbano

Em cumprimento a ordem judicial supra descrita, no dia 24 de fevereiro de 2025, às 10 horas, dirigi-me à Rua Rio de Janeiro, D. Giocondo, Centro e, Com base nas informações colhidas na vistoria, nos documentos anexos, conforme procedimento abaixo descrito, **AVALIEI O IMÓVEL em R\$ 182.358,98 (cento e oitenta e dois mil, trezentos e cinquenta e oito reais e noventa e oito centavos)**, consistindo na soma do valor do terreno e das benfeitorias realizadas, a saber

1. OBJETIVO e FINALIDADE

Atribuir o valor de mercado ao bem objeto da avaliação, visando a sua alienação forçada.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Aspectos gerais: O imóvel está situado no Bairro Bosque, região metropolitana, considerada área nobre da cidade, com uso predominante para fins comerciais.

Aspectos físicos: O relevo da região é levemente ondulado, com solo predominantemente seco, livre de inundação.

Uso e ocupação do solo: Essa região, segundo o plano diretor de Rio Branco, encontra-se na denominada Zona Consolidada - ZC, cujo solo pode ser ocupado para fins residenciais e comerciais (R1, R2, R3, R4, R5) e CSI 2; CSI 1 (vias locais principais); PGT2 e PGT3, GRD e GRN (vias Arteriais e Coletoras) (Vias Arteriais e Coletoras) e AGF.

Infraestrutura urbana: A região conta com sistema viário regular, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos de forma alternada, água potável de forma alternada, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e águas pluviais nas principais vias+

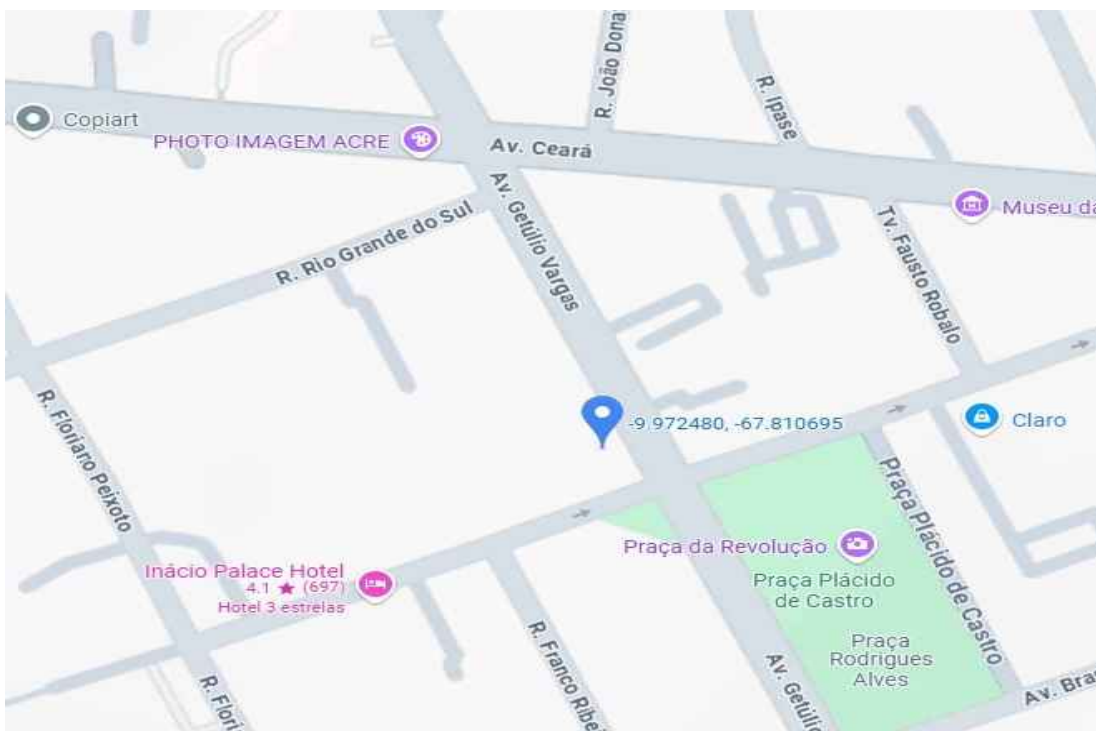
Atividades existentes: comércio e serviços.

Equipamentos comunitários: Considerando-se o contexto de Rio Branco, pode-se afirmar que a região é provida de segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

Imagens aéreas da região (Google Maps)



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Rio Branco



3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Matrículas: 23.865, p. 260

Localização: Av. Ceará, 537, Centro, Rio Branco. Utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor: o imóvel é utilizado para fins comerciais, estando situado em região cujo uso se dá predominantemente para tal atividade.

3.1 Aspectos físicos

Medidas: **Frente 5m**
 Fundos 5
 Lado direito 11,5m
 Lado esquerdo 10,1m
 ÁREA TOTAL 53,72

Forma: irregular

Topografia: acima do nível da rua, em declive

Superfície: plana

Solo: argiloso, seco.

Infra-estrutura urbana disponível: A região conta com sistema viário regular, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos de forma alternada, água potável de forma alternada, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e águas pluviais nas principais vias.

Restrições físicas e legais ao aproveitamento: Segundo o plano diretor de Rio Branco, o imóvel encontra-se na denominada Zona em Consolidação, cujas restrições legais ao



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Rio Branco

aproveitamento são:

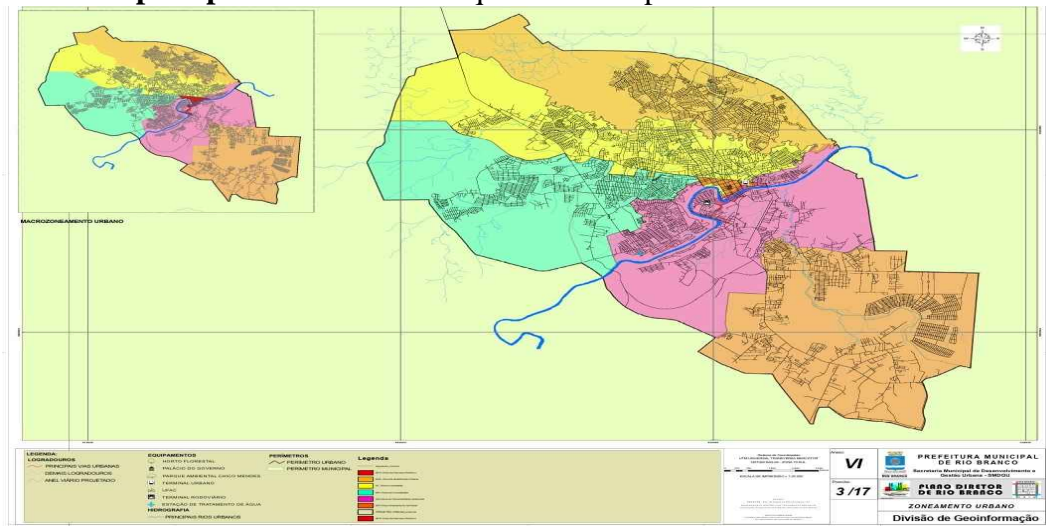
Taxa de Ocupação: 70%

Coefficiente de aproveitamento: 4

Taxa de Permeabilidade: 20%

Gabarito: 4

Sub ou super aproveitamento: adequadamente aproveitado.



4. METODOLOGIA

Segundo a ABNT NBR 14.653-2, item 8.1.1, para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado. Por meio desse método identifica-se o valor de mercado do bem mediante o tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

No entanto, sabe-se que o mercado imobiliário caracteriza-se como um "mercado imperfeito", com bens não homogêneos, estoque limitado, liquidez diferenciada e grande influência de fatores externos. Nesse mercado, tem-se acesso, muitas vezes, apenas aos preços desejados pelos vendedores (as ofertas) ou a preços de transações sujeitos a deformações decorrentes dos interesses do informante, influenciando na amostra que é coletada (ABNT NBR 14.653-1, item 0.5).

5. LEVANTAMENTO DE DADOS / AMOSTRA

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Todai, feitas buscas nos sites de imobiliárias locais, não foram encontradas ofertas de imóveis semelhantes, sobretudo na região central da cidade. Ante o exposto, será considerado para estabelecer o valor do referido imóvel o índice de preços de imóveis Sinapi, por meio da Tabela Cub.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NOZEMAR LEITE DE SOUZA, liberado nos autos em 10/03/2025 às 08:16. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjac.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012895-06.2011.8.01.0001 e código tyh3jwKe.

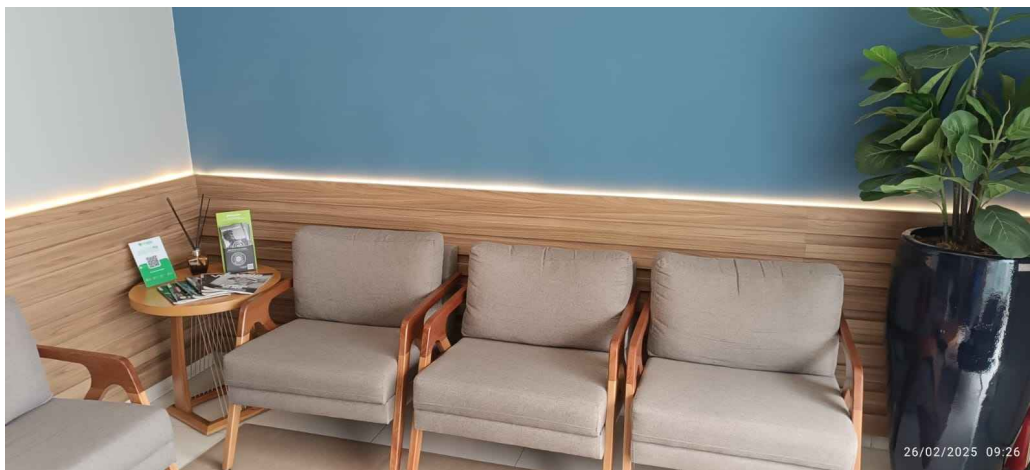


PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Rio Branco

5.1 AMOSTRAS

Prejudicado.

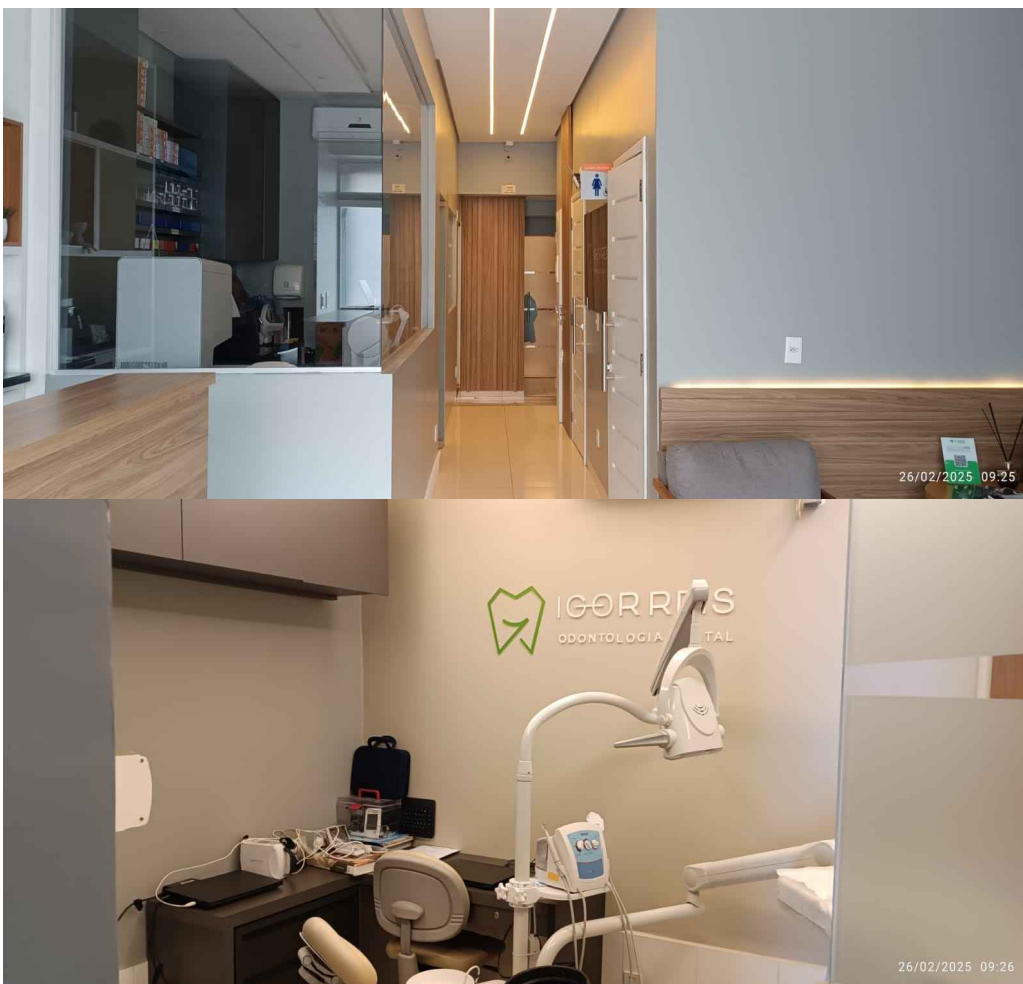
6. AVALIAÇÃO DA BENFEITORIAS



Endereço: Av. Paulo Lemos de Moura Leite, 878 - Cidade da Justiça, Portal da Amazônia - CEP 69915-777,
 Fone: (68) 3212-8462, Rio Branco-AC - E-mail: vafaz1rb@tjac.jus.br - Mod. 19666 - Autos n.º
 0012895-06.2011.8.01.0001



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Rio Branco



6.1 Avaliação das Benfeitorias

Conforme pesquisa realizada quanto ao valor do metro quadrado da construção no Estado do Acre (Ver Anexo 1), o parâmetro para edificações do mesmo padrão [PADRÃO COMERCIAIS CSL (Comercial Salas e Lojas)], tem como valor de referência R\$ 3.394,62 (três mil, trezentos e noventa e quatro reais e sessenta e dois centavos).

Desse modo, há que se considerar o fato de o imóvel avaliado possuir padrão médio de construção.

É composto por uma loja de confecções, salão de beleza, cafeteria.

Não foi possível acesso a todo perímetro do imóvel, não sendo possível precisar a área construída.

Há que se considerar, ainda, o fato de a construção ter mais de 10 anos, passando por reformas recentes, não apresentando problemas estruturais visíveis (infiltrações, rachaduras, erosão, etc).

5



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Rio Branco

Desse modo, aplicando o valor de referência [PADRÃO COMERCIAIS CSL (Comercial Salas e Lojas)] **R\$ 3.394.62** à **área total construída de 53,72m²**, conforme BCI em anexo, **Valor Total das Benfeitorias R\$ 182.358,98** (cento e oitenta e dois mil, trezentos e cinquenta e oito reais e noventa e oito centavos).

***Não há terreno livre e não dispõe de estacionamento particular.**

Do que para constar, lavro o presente auto que vai devidamente assinado por mim e pelo Representante da Devedora.

Rio Branco-AC, 27 de fevereiro de 2025

Nozemar Leite de Souza
Oficial de Justiça